

Expediente: **5168/19**

Carátula: **SOTELO CRISTIAN ALEJANDRO C/ JUGO ALEJANDRO RAFAEL Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **04/09/2025 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

27230950895 - *SOTELO, CRISTIAN ALEJANDRO-ACTOR/A*

90000000000 - *JUGO, ALEJANDRO RAFAEL-DEMANDADO/A*

90000000000 - *JUGO, CHRISTIAN EDGARDO-DEMANDADO/A*

12

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 5168/19



H102345692995

**Autos: SOTELO CRISTIAN ALEJANDRO c/ JUGO ALEJANDRO RAFAEL Y OTRO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

**Expte:** 5168/19. **Fecha Inicio:** 20/12/2019.

San Miguel de Tucumán, 3 de septiembre de 2025

**Y VISTOS:** los autos "SOTELO CRISTIAN ALEJANDRO c/ JUGO ALEJANDRO RAFAEL Y OTRO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS", que vienen a despacho para resolver, de los que

### **RESULTA:**

1.- Se apersona Cristian Alejandro Sotelo Canovil, DNI 29.958.795, con domicilio en calle 25 de Mayo N° 950 Block B, Piso 10, Dpto. "D" de esta ciudad. En el carácter invocado inicia juicio de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato en contra de Alejandro Rafael Jugo, DNI 23.239.674 y Cristian Edgardo Jugo, DNI 24.533.109, ambos con domicilio en Av. Democracia 815, 27 A, El Gráfico, Block 9, San Miguel de Tucumán, Tucumán, por la suma de \$443.000.

A continuación relata su versión de los hechos y dice que en fecha 24/08/2019, en calidad de comprador, contactó por vía Facebook utilizando el usuario "Cristalino SA", mail cristalinoweb@gmail.com, al Sr. Cristian Edgardo Jugo a raíz de una publicación de venta de Propiedad efectuada por este último mediante la cuenta "MC VENTAS USADOS", mail chris42.cd.jugolemail.com, manifestando su interés en adquirir la propiedad publicada. El inmueble

publicado es una vivienda ubicada en Barrio 150 Viviendas e Infraestructura Villa Carmela Psicólogos, Manzana B, Casa Nº 5. Departamento Yerba Buena, provincia de Tucumán, propiedad de Alejandro Rafael Jugo.

Relata que en fecha 03/09/2019, Cristian Edgardo Jugo utilizando el N° de teléfono móvil 381-5770557, contactó al actor vía WhatsApp este último utilizando el N° 381-4485284. Indica que en dicha oportunidad, ambos coordinaron para ver el inmueble en cuestión al día siguiente. Asegura que luego de concurrir a ver personalmente la propiedad, el Sr. Sotelo comunicó al vendedor su intención en adquirirla. Así las cosas, en fecha 06/09/2019, conforme está en el recibo emitido por el Sr. Alejandro Rafael Jugo el actor conjuntamente con su cónyuge, Ana Gabriela Orellana, abonó la suma de \$100.000 en concepto de seña por la compra de la vivienda. Refiere también que el precio de venta fue estipulado de común acuerdo por la suma total de \$1.800.000 el que se pagaría de la siguiente forma: A.- Seña efectuada el día 06/09/2019 de \$100.000; B.- \$200.000 de contado efectivo al firmar el contrato de compra venta, C.- Transferencia de todos los derechos de un terreno a nombre del Sr. ORELLANA SEBASTIAN MAURICIO, DNI 26.029.228, encontrándose libre de ocupación, no posee deudas, embargos, ni hipotecas, se encuentra al día en todos sus impuestos y es apto para ser vendido, cedido y transferido a ALEJANDRO RAFAEL JUGO, en parte de pago y que reza las siguientes características: terreno ubicado en la Localidad Portezuelo, Ruta Provincial n° 340, Km. 19, departamento Tafí Viejo, a 220 metros aproximadamente de la ruta mencionada, sentido oeste, provincia de Tucuman, padrón en mayor extensión n° 82.327, matrícula 34.605, CIRC II, SECC B, L.-244, PARC 57 E, de 1.600 m2 aproximadamente (mil seiscientos metros cuadrados) 40 metros de frente y contrafrente y 62 metros de largo. El boleto de compra-venta y transferencia se firmaría el día que se entregue la llave de la casa una vez finalizada la obra, esto es, tomado por el vendedor como una parte de pago, por el valor acordado de \$800.000, D.- La suma de \$500.000 de contado efectivo que se entregarían el día que se entregue la llave de la casa una vez finalizada la obra. El saldo de \$200.000 en favor del vendedor/cedente, este saldo será abonado de la siguiente forma: Diez (10) cuotas fijas de pesos veinte mil (\$20.000) cada una, una vez terminadas las refacciones pendientes a cargo del vendedor, la primera cuota empezará a regir al mes siguiente al ser terminadas las relaciones y entregada la casa, las cuales se detallan a continuación: FRENTE revoque fino y colocación de cerámicos a mosaicos o baldosas en la vereda y piso de entrada a la cochera de la casa. INTERIOR COCHERA colocación de techo de chapa en toda la superficie de la misma. INTERIOR AMPLIACIÓN: colocación de techo de chapa, revoque fino y colocación de piso QUINCHO reparación de la pared del baño y rajaduras en todas las paredes, colocación del tanque de agua en el techo del quincho, colocación del piso del mismo, pintura impermeabilizante en la pared exterior que da al fondo de la casa. INTERIOR CASA-instalación de cocina y puertas bajo mesada sin cajonera, pintura en la pared del cuarto principal. Las refacciones se realizarán dentro de los 60 días corridos a partir de la fecha de la firma del boleto de compra venta.

Refiere luego que las condiciones, inicialmente pactadas fueron objeto de múltiples modificaciones, decididas unilateralmente por el vendedor, según su versión. Relata que al tiempo de ofrecer como parte de pago del precio del inmueble objeto de la compra-venta, la transferencia de todos los derechos sobre el terreno descripto ut supra de titularidad de su cuñado, Sebastián Mauricio Orellana, suministró al vendedor información referente al mismo, ubicación exacta tomada de Google Maps, indicaciones concretas para llegar, con una clara especificación de las coordenadas y foto del respectivo boleto de compraventa. Agrega que Alejandro Jugo, en fecha 05/09/2019 concurreó personalmente a ver el terreno, oportunidad en la que manifestó su entera conformidad e interés por el mismo, pero en fecha 12/09/2019, reunidos personalmente su cliente con el Sr. Cristian Jugo, este le comunicó al Sr. Sotelo la decisión de no aceptar el terreno alegando necesitar el dinero en efectivo. Ante esa situación, su poderdante ofreció al vendedor por igual valor (\$800.000) dos terrenos en lugar de uno como primeramente lo habían acordado y además como

forma de pago y a fin de cancelar parte de la deuda, el actor ofreció tres bicicletas por el valor de \$100.000 de las cuales el Sr. Jugo acepta dos por la suma total de \$75.000 (pesos setenta y cinco mil). Informa que dicha cláusula fue incorporada en fecha 13/09/2019 al boleto de compraventa que sería el definitivo, con el cual el vendedor expresó conformidad y sería firmado ese mismo día. Aclara que a pesar de lo acordado, el mencionado boleto de compraventa no fue firmado en la fecha pactada, por culpa exclusivamente atribuible a los vendedores y ajenos a la voluntad de su parte.

Manifiesta que el día 21/09/2019 se imprimió un nuevo ejemplar del boleto para ser firmado el mismo día por las partes, pero nuevamente los vendedores, alegaron motivos laborales para justificar el nuevo incumplimiento, por lo que la operación no se concretó. Dos días después, en fecha 23/09/2019, el vendedor, manifestó su arrepentimiento, disconformidad y rechazo de los dos terrenos ofrecidos oportunamente como forma de pago, alegando la ubicación de los mismos.

Indica que en ese cuadro de situación, encontrándose frustrada la operación tanto Cristian Jugo, encargado de las negociaciones y concreción de la venta y Alejandro Jugo, propietario del inmueble objeto de la presente contienda, se comprometieron a restituir a mi cliente el monto de la seña por él abonada, pero que ello no ocurrió el momento de contestar demanda.

Continúa su relato y dice que el 16/10/2019, el vendedor se comunicó nuevamente con el accionante y aun sin haber restituido el dinero de la seña, le ofreció nuevas condiciones para concretar la venta. En tal oportunidad, el precio total de la vivienda ascendió a la suma de \$2.500.000 estando incluida sólo una parte de las refacciones que inicialmente eran a cargo del vendedor y aceptando como parte del pago un vehículo titularidad de su cliente por la suma de \$450.000. Con esta desproporcionada elevación del precio de venta, su cliente nunca prestó conformidad ni ofreció su vehículo como parte de pago del precio como tampoco fue aceptado el último importe de venta propuesto por el vendedor.

Concluye diciendo que conforme los hechos expuestos, la relación contractual se vio frustrada por entera responsabilidad de los demandados, pues su poderdante obró siempre de buena fe, respetando la fuerza obligatoria y efecto vinculante del contrato de conformidad con lo normado en el art 9, 959 y 961 del Código Civil y Comercial.

Se deja por reproducido en honor a la brevedad, los fundamentos por los cuales reclama la responsabilidad de los demandados.

A continuación el actor reclama los siguientes rubros: seña, daño moral, daño psicológico, gastos en tratamiento psicológico.

2.- Librado oficio a fin de dar con el domicilio de los demandados, el Registro Nacional de las Personas informó que “el ciudadano JUGO ALEJANDRO RAFAEL denunció como su último domicilio Avenida Democracia N° 815, San Miguel de Tucumán, Tucumán, Argentina; el ciudadano JUGO CHRISTIAN EDGARDO denunció como su último domicilio Manzana “B”, casa 5, N° 0, Villa Carmela, Tucumán, Argentina”.

Luego, se libró oficio a la Cámara Nacional Electoral, quien informó que Alejandro Rafael Jugo, tiene domicilio registrado en Av. Democracia 815- BK9,DEPTO/CASA 2 7A, San Miguel de Tucumán, Tucumán.

Finalmente, la notificación dirigida a Alejandro Rafael Jugo, se cursó en Av. Democracia 815-BK9,DEPTO/CASA 2° 7A, donde fue fijada.

Respecto a Christian Edgardo Jugo se ordenó que el traslado de demanda sea mediante publicación de edictos, con un extracto de la demanda, por el término de cinco días en el Boletín Oficial, para

que se apersona a estar a derecho en la presente causa bajo apercibimiento de ley. Publicado el edicto, el juzgado proveyó: “En atención a las constancias de autos, se dispone: remítanse los presentes autos al Sr. Defensor de Ausentes que por turno corresponda, para que se apersona a estar a derecho en la presente causa y córrasele traslado de la demanda para que la conteste en el término de QUINCE DIAS, bajo apercibimiento de ley. PERSONAL A LA DEFENSORIA”.

La defensoría declinó su intervención alegando que se trata de un caso de rebeldía y no de demandada ausente, toda vez que el demandado se encontraba debidamente notificado en el domicilio real denunciado por él mismo en la instancia de Mediación (Av. Democracia n° 815, Torre 9, piso 2-7, Barrio el Gráfico de esta ciudad - fs. 17), habiéndose fijado la cédula correspondiente en la puerta de su domicilio conforme a lo dispuesto por el art. 157 del CPCC.

La cédula a Christian Edgardo Jugo fue fijada.

Por providencia del 11/10/2023, se ordenó lo siguiente “ Atento a las constancias de autos, en especial cédula de notificación ingresada digitalmente en fecha 18/08/23 (notificación a Jugo Christian Edgardo) téngase a los demandados Jugo Christian Edgardo y Jugo Alejandro Rafael por declarados rebeldes en los términos del art. 267, 268 procesal. 2. Atento a lo dispuesto en el pto. precedente, exímase a la Sra. Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación, de intervenir en representación del codemandado Jugo Christian Edgardo.(...) 4. Abrase la causa a prueba. (...)”.

En autos, la primera audiencia se llevó a cabo el 26/03/2024 y la segunda el 26/08/2024. Conforme informe del Actuario, se produjeron las siguientes pruebas: del ACTOR: Cuaderno N°1: Instrumental: Admitida. Informativa: Parcialmente producida. Cuaderno N° 2: Pericial informática: Producida. Cuaderno N° 3: Pericial caligráfica: Desistida. Cuaderno N° 4: Testimonial/Reconocimiento: Producida.

El actor presentó su alegato el 26/08/2024, confeccionada planilla fiscal, el actor repuso el importe a su cargo el 07/10/2024, por lo que los autos pasaron a despacho para resolver.

La oficina de digitalización digitalizó el expediente.

Finalmente, el 29/04/2025 la parte actora acompañó documentación, conforme fuera requerido por providencia del 28/04/2025.

## **CONSIDERANDO:**

### **I.- La litis**

Cristian Alejandro Sotelo Canovil inicia demanda de daños y perjuicios, por la suma de \$443.000 por incumplimiento contractual contra Alejandro Rafael Jugo, en tanto propietario del inmueble, y Cristian Edgardo Jugo, en el carácter de encargado de las negociaciones. Relata que, tras contactar al demandado Cristian Edgardo Jugo a través de una publicación en Facebook en agosto de 2019, convino la compra de una vivienda por el precio de \$1.800.000, entregando \$100.000 en concepto de seña y acordando el resto mediante pagos en efectivo; transferencia de un terreno ubicado en la Localidad Portezuelo, Ruta Provincial n° 340, Km. 19, departamento Tafí Viejo; más cuotas posteriores. Señala que, aunque inicialmente los vendedores aceptaron el terreno ofrecido como parte de pago, luego modificaron unilateralmente las condiciones, rechazaron la propuesta y no firmaron el boleto en las fechas previstas, frustrando la operación. Indica que pese a ello los demandados se comprometieron a devolver la seña, lo que nunca cumplieron. Más tarde pretendieron elevar el precio a \$2.500.000 e incluir nuevas condiciones, lo que no fue aceptado por

el actor. Alega que obró siempre de buena fe y que la frustración contractual es imputable a los demandados. Reclama en concepto de indemnización: devolución de la seña abonada, daño moral, daño psicológico y gastos de tratamiento psicológico.

Los demandados fueron debidamente citados, pero no comparecieron en la presente litis y fueron declarados rebeldes.

## **II.-** Encuadre jurídico

En autos, tratándose de una acción personal de daños y perjuicios, a la que se acumula el pedido de restitución de la seña entregada por el supuesto incumplimiento contractual de los demandados, se encuentra sujeta a todos los principios y presupuestos procesales comunes a este tipo de pretensiones, conforme se explica a continuación.

## **III.-** Cuadro probatorio

En autos se han producido las siguientes pruebas:

### Documental del actor al interponer demanda:

- Recibo emitido por el Sr. Alejandro Rafael Jugo por la suma de \$100.000 (PESOS CIENTO MIL) en concepto de seña abonada por los Sres. Cristian Alejandro Sotelo y su esposa Ana Gabriela Orellana;
- Historia Clínica del actor, expedida por el Médico-Psiquiatra Dr. Martin E. Wilde;
- Impresiones en las que se observan aparentes conversaciones entabladas Via Facebook utilizando los usuarios CRISTALINO mail cristalinoweb@gmail.com: MC VENTAS USADO -mail chus42.ed.jugo@gmail.com y WhatsApp entre mi mandante N° de teléfono móvil 381-44852841 y el Sr. Jugo Cristian Edgardo N° de teléfono móvil 3815-770557- correspondientes a la negociación por compra-venta inmobiliaria;
- Carta documento de Sotelo a Jugo Alejandro Rafael;
- Carta documento de Jugo Alejandro Rafael a Sotelo.

### Pericial informática

La que estuvo a cargo de la perito Ingeniera en Sistemas de Información, Celia Gracia Katz. En su informe, la profesional refiere que el día 16/04/2024 a hs 10:00 en calle Maipú 70 Piso 5 Oficina 54, el actor puso a disposición sus credenciales de acceso a la cuenta de Facebook.

Contesta puntos de pericia en los siguientes términos:

A) Facebook: "para que informe sobre la titularidad del usuario "CRISTALINO S.A." vinculado al Gmail cristalinoweb@gmail.com y "MC VENTAS USADOS" vinculado al Gmail chris42.ed.jugo@gmail.com, los datos de contacto o información personal registrada. Asimismo, informe sobre las publicaciones de "MC VENTAS USADOS", que realizaron desde esa red social desde la fecha 24/08/2019 hasta el 31/12/2019 y los mensajes que intercambié con mi mandante en su usuario CRISTALINO SA. Luego de ingresar el Actor con sus credenciales a la su red social Facebook, puedo ver que el nombre "CRISTALINO S.A." cambió su nombre a "CRISTIAN SOTELO CANOVIL", si puedo ver que esta cuenta está asociada al número de celular "381 448-5284" y a la cuenta de correo electrónico cristalinoweb@gmail.com" Adjunta print de pantalla.

“Asimismo, el Actor pone a disposición la factura de teléfono de su compañía de celular demostrando la titularidad de la línea” “Con respecto al perfil de la red social de Facebook "MC VENTAS USADOS" no tuve acceso a la cuenta, por lo que solo puedo asegurar lo que muestra el perfil, adjunto print de pantalla”. “Con respecto a las publicaciones que pude ver en su muro en el periodo 24/08/2019 hasta el 31/12/2019, son las siguientes...”.

“Los mensajes intercambiados a través del chat de la red social Facebook entre el actor y la cuenta de Facebook "MC VENTAS USADOS" ya no están porque la publicación ya no existe y los mensajes desaparecieron. Adjunto capturas pantallas tomadas por el actor y almacenadas en un archivo de Word ofrecido por el Actor en este Acto Pericial. Puedo afirmar que estas capturas no tienen signos de haber sido adulteradas”.

B) Gmail, "para que informe sobre el contenido de los mensajes de mail enviados y recibidos entre las cuentas cristalinoweb@gmail.com y chris42.ed.jugo@gmail.com, informando también sobre los archivos que se encuentren como adjuntos en esas conversaciones. A fin de facilitar el acceso a la red social para verificar los mensajes, esta parte informará al perito de forma personal los datos de ingreso referentes al email y contraseña del Facebook de mi mandante. A continuación el Sr. Sotelo Cristian Alejandro puso a disposición para el acto, las Credenciales (Usuario y Contraseña) para el acceso a su correo electrónico. Objeto a Analizar: Correo Electrónico adjunto en este informe. Método utilizado: Análisis de los encabezados de los e-mails adjuntos. El encabezado es la parte del e-mail que contiene todos los datos técnicos sobre el emisor, receptor, la ruta que ha seguido el mensaje y otros parámetros sobre el correo. Cuenta de correo analizada: cristalinoweb@gmail.com. Luego del relevamiento técnico correspondiente, puedo dictaminar que esta dirección de correo si pertenece al Sr. Sotelo Cristian Alejandro. Aclaración: el correo electrónico fue adjunto como print de pantalla, pero el análisis fue realizado desde el archivo origen. Adjunto print de pantalla del correo electrónico analizado”. A continuación, transcribe archivo que dice está adjunto en este correo electrónico, luego dice “conclusión: luego de analizar el encabezado del correo electrónico adjunto en este informe como print de pantalla, puedo determinar que tanto el correo como su archivo adjunto, son auténticos, no muestran signos de adulteración y fueron enviados y recibidos como está en el detalle de cada uno de ellos”.

C) "WhatsApp: para que informe sobre los mensajes que se intercambiaron entre los números de teléfono 3814485284 y 3815770557, especialmente su contenido y fechas de intercambio. A tal fin, esta parte ofrece al perito su cuenta de Gmail vinculada al número de teléfono 3814485284, y la tarjeta chip de ser necesario para el momento de su solicitud. El Actor puso a disposición para el Acto Pericial su teléfono celular. Este equipo móvil tiene instalada la Aplicación WhatsApp asociada a la línea +549381448-5284. A modo informativo manifiesto que: La Aplicación WhatsApp es una aplicación que permite enviar y recibir mensajes instantáneos a través de un teléfono móvil (celular). El servicio no sólo posibilita el intercambio de textos, sino también de audios, videos e imágenes. Muestro a continuación imágenes de capturas de pantallas del perfil de WhatsApp del SmartPhone peritado: En un todo de acuerdo a los registros grabados por esta aplicación de mensajería instantánea puedo dictaminar con absoluta certeza que si hubo intercambios de Mensajes entre el número asociado a la Aplicación en el Smartphone del Actor y el número +54 9 381 577-0557 agendado en el Smartphone del Actor como “Christian Casa Barrio Psicologo”.

"A continuación imágenes del perfil del número +54 9 381 577-0557. Haciendo uso de las opciones operativas de la aplicación WhatsApp he procedido a realizar la exportación de toda la conversación con el número de línea +54 9 381 577-0557”, a lo que me remito en honor a la brevedad.

La pericia no fue objeto de observaciones ni impugnaciones.

#### IV.- Caso de autos

En primer lugar, la incomparecencia de los demandados a estar a derecho y su consecuente declaración de rebeldía procesal constituye una circunstancia que resulta desfavorable a su parte y que no puede ser pasada por alto en el análisis del caso. Es cierto que la declaración de rebeldía no importa, por sí sola, el reconocimiento tácito o ficto de los hechos expuestos en la demanda, ni libera a la parte actora de la carga de acreditar los presupuestos de hecho en que funda su pretensión, ni mucho menos invierte dicha carga probatoria. Sin embargo, ello no implica desconocer los efectos negativos que la falta de comparecencia acarrea para el accionado, en tanto lo priva de toda posibilidad de ejercer eficazmente su derecho de defensa, de aportar pruebas que contrarresten las ofrecidas por la contraria y de introducir versiones alternativas de los hechos en debate.

A su vez, el art. 435 del CPCCT prevé expresamente que el silencio, las respuestas evasivas o ambiguas, así como la negativa meramente general, podrán ser estimadas como reconocimiento de la verdad de los hechos invocados por la contraria. Asimismo, establece que la falta de contestación de la demanda determina que se tengan por auténticos los documentos acompañados por el actor. Tal previsión encuentra fundamento en la necesidad de sancionar la inactividad procesal y de resguardar la buena fe y la lealtad en el proceso.

En consecuencia, si bien corresponde valorar con prudencia los efectos de la no comparecencia y analizar cada caso en particular, no puede desconocerse que la inactividad procesal del demandado redundará en su perjuicio, pues importa consentir de hecho la autenticidad de los documentos acompañados por la actora y limita de manera sustancial la posibilidad de introducir elementos que cuestionen la pretensión deducida.

En autos, el actor trajo un instrumento en el que se lee “RECIBO En San Miguel de Tucumán, 06/09/2019, Recibí CONFORME del Sr. Cristian Alejandro Sotelo; D.N.I. 29.958.795 y la Sra. Ana Gabriela Orellana D.N.I. 30.442.533, Ambos con domicilio en Calle 25 de Mayo N.º 950, block B dpto. 10 D; San Miguel de Tucumán. La suma de \$100.000.- (pesos CIEN MIL) en concepto de seña por compra de vivienda ubicada en Barrio Psicólogos departamento Yerba Buena, Manzana B casa Nº 5. Barrio 150 Viviendas. El inmueble tiene las siguientes características: terreno 10.50 x 29.50 compuesta por 2 dormitorios con placares, baño y ante baño, cocina y living comedor. Quincho término medio de 4.50 metros de ancho por 10.50 de largo. Con dos cuartos destinados para lavadero y baño, con estructura para 2do piso. Cochera para 2 vehículos. Portón corredizo de 2 hojas y una puerta de acceso. Vereda en subida de cochera”. Se advierte también una firma ilegible sobre el texto “VENDEDOR ALEJANDRO RAFAEL JUGO DNI 23.239.674 Domicilio Barrio Psicólogos Mza B casa 5”, otra firma ilegible sobre el texto “COMPRADORES CRISTIAN ALEJANDRO SOTELO DNI 29.958.795 ANA GABRIELA ORELLANA D.N.I. 30.442.533” finalmente una tercera firma ilegible y el texto “Ana Gabriela Orellana D.N.I. 30.442.533”. En la parte baja del instrumento se advierte un sello en relieve que dice “Escribana Zerdan de Michel” y en el anverso de la hoja se lee escrito a mano “Acta 324 Libro 06” y un sello con tinta negra “escribanía de Registro N°29, San Martín 11- 1º piso tel/fax (...) Yerba Buena - Tucumán”.

A su vez, tengo a la vista la carta documento remitida por Alejandro Rafael Juego al actor de fecha 25/11/2019, que dice: “intimo a ud. a que en un plazo perentorio e improrrogable de 48 horas de recibida la presente proceda a con (sic) el negocio jurídico de compraventa de la propiedad en conformidad a lo previamente pactado, con las características mencionada en recibo firmado, bajo apercibimiento (en el supuesto que haga caso omiso o esgrima respuesta negativa a tal misiva), a proceder a retener la seña, por exclusiva culpa y responsabilidad (de su parte), solicitando la incrementación de tal, en conformidad a lo dispuesto en el C.C., y las acciones civiles y penales que mi letrado considere (...)”.

De la compulsiva de ambas pruebas, analizadas conjuntamente, acreditan la existencia de entrega de seña por la compraventa de un inmueble. En efecto, el recibo de fecha 06/09/2019 acredita que entre las partes se disponían a celebrar un negocio jurídico con causa en la compraventa de un inmueble determinado (vivienda en Barrio Psicólogos, Yerba Buena). Luego, entiendo que la carta documento de fecha 25/11/2019, remitida por Alejandro Rafael Jugo al actor, constituye un reconocimiento expreso del futuro negocio a celebrar. Este reconocimiento ratifica la existencia del vínculo obligacional derivado del recibo, ya que el propio accionado alude al "recibo firmado" y a "lo previamente pactado", también hace referencia a que se le entregó una seña ("bajo apercibimiento (...) a proceder a retener la seña"). Así, se configura un acto propio del demandado que convalida la relación jurídica y la entrega de la seña (art. 9 CCCN).

Ahora bien, el actor reclama la entrega de la seña en tanto entiende que el negocio se frustró por culpa del vendedor, por lo cual corresponde analizar la figura jurídica. En primer término, cabe señalar que el instituto de la seña se encuentra expresamente regulado en el art. 1059 del CCCN, que reza: "la entrega de señal o arras se interpreta como confirmatoria del acto, excepto que las partes convengan la facultad de arrepentirse, en tal caso, quien entregó la seña la pierde en beneficio de la otra y quien la recibió debe restituirla doblada", coligiéndose de ello que el nuevo ordenamiento ha unificado el régimen de la señal o arras a partir del modelo emergente de la confirmatoria y no penitencial. Es que en el modelo del código de Velez, se distinguía la señal prevista en el art. 1202 CC, que daba lugar al arrepentimiento y era considerada penitencial, de la del art. 475 del Código de Comercio, de carácter confirmatorio.

En segundo término, respecto a la forma de constitución de la señal, el art. 1060 CCyC establece que, "como señal o arras pueden entregarse dinero o cosas muebles. Si es de la misma especie que lo que debe darse por el contrato, la señal se tiene como parte de la prestación si el contrato se cumple; pero no, si ella es de diferente especie o si la obligación es de hacer o no hacer".

Entonces, las especies de seña son: 1) confirmatoria, cuando como señal o arras, puede entregarse dinero o cosas muebles; entrega que, en razón de lo establecido en el art. 1059 CCyC, se interpreta como confirmatoria del acto, excepto que las partes convengan la facultad de arrepentirse. Quien recibe la seña es depositario de lo entregado, calidad que se mantendrá hasta que se determine la suerte del vínculo contractual; 2) la que faculta el arrepentimiento, las partes determinan que las arras son entregadas con la facultad de arrepentirse, dicho arrepentimiento podrá tener lugar hasta que se dé principio de ejecución a las obligaciones establecidas en el contrato, por vía de la realización de actos que no tendrían lugar de no ser la intención de las partes avanzar en el cumplimiento —por ejemplo, designación del escribano que habrá de intervenir en el otorgamiento de una escritura; depósito del saldo de precio; envío de instrucciones especiales para la entrega, etc., conformadas por la contraria—. En cuanto a la forma de operarse, variará según cuál sea la parte que se arrepiente. Si es quien entregó las arras, el arrepentimiento generará la pérdida en beneficio de la contraria de lo entregado. Si es quien las recibió, deberá entregar al constituyente el doble de lo recibido. La seña opera, en este caso, como una condición resolutoria (cfr. Dir. Gustavo Caramelo; Sebastián Picasso; Marisa Herrera, *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado* 11a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015).

Precisamente "una de las cuestiones importantes que ha zanjado el Código Civil y Comercial es la verdadera diferencia de régimen positivo existente, de sus orígenes, entre los contratos civiles y los contratos comerciales en relación a la seña. Como tantas otras divergencias, ésta no se debió a exigencias de la realidad sino a la diversidad de fuentes a las que el codificador acudió. En efecto, siguiendo la postura ya sentada en el Proyecto de Código Civil de 1998, el Código Civil y Comercial establece como principio general que la seña se presume de carácter confirmatorio (art. 1059, primera parte), excepto que las partes expresamente convengan la facultad de arrepentirse (art.

1059, segunda parte). Este sistema, originalmente adoptado por nuestra legislación comercial (art. 475 Cód. Com.), determina que lo entregado en concepto de seña lo es en signo de ratificación del contrato, lo que significa el deseo de las partes de contratar en firme, de satisfacer la prestación específica. No obstante, ante el eventual incumplimiento, la existencia de la seña no enerva el derecho del acreedor a exigir el cumplimiento de la prestación debida y sólo ante el fracaso de la acción de cumplimiento, la tarificación anticipada del daño provocado por el incumplimiento. De allí que su estipulación fortifica el vínculo impidiendo su ulterior disolución por la voluntad unilateral de los contratantes. El artículo 1059, segunda parte, confiere a las partes la facultad de arrepentirse de lo convenido, de ejercer el *ius poenitendi*, cuyo fundamento emana del principio de autonomía de la voluntad, en tanto haya sido expresamente pactado. El pacto de seña penitencial debe ser expreso: es menester que las partes hayan convenido la facultad de arrepentirse pues, ante el silencio o la duda, se presume su carácter confirmatorio" (cfr. Director: Dr. Oscar J . Ameal, *CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN COMENTADO, CONCORDADO Y ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL*, T4, pág. 268/277).

En el caso de autos, no habiéndose pactado por las partes que la seña contenga la facultad de arrepentirse, entiendo que es confirmatoria. A su vez, el actor reclama su devolución en mérito a presuntos incumplimientos de parte del demandado, quien se habría apartado de las tratativas que se venían desarrollando entre las partes. En base a las pruebas aportadas, puede inferirse que el contrato nunca llegó a firmarse por las partes, simplemente porque no habrían llegado a acuerdo alguno, conforme lo reconoce el propio actor, imponiéndose nuevas condiciones por el vendedor. En estos casos es mayoritaria la doctrina que admite que puede surgir incluso responsabilidad precontractual con fundamento en la buena fe y el principio que invalida el abuso del Derecho sujeto todo a: 1) la creación de una razonable confianza en la conclusión del contrato; 2) el carácter injustificado de la ruptura de las conversaciones o negociaciones; 3) la producción de un daño en el patrimonio de alguna de las partes y 4) la relación de causalidad entre este daño y la confianza suscitada. Se trata de perjuicios que surgen para una de las partes durante la formación del consentimiento para arribar a un contrato (una compraventa inmobiliaria en este caso) en la etapa previa de negociaciones y aproximaciones conocida como las tratativas previas o preliminares del contrato (cf. Ibáñez Carlos, *Derecho de los contratos*, ed. Ábado Depalma, Bs. As., 2010, 1° ed., pág. 295 y ss.).

En autos está acreditado la existencia de una serie de mensajes entre las partes por la red social, en tanto la Perito dice que si bien los mensajes intercambiados a través del chat de la red social Facebook entre el actor y la cuenta de Facebook "MC VENTAS USADOS" ya no están, porque la publicación ya no existe y los mensajes desaparecieron, pero adjunta capturas pantallas tomadas por el actor y almacenadas en un archivo de Word y que esas capturas no tienen signos de haber sido adulteradas. En igual sentido, respecto de los correos electrónicos, la Perito refiere que, luego de analizar el encabezado del correo electrónico adjunto en este informe como print de pantalla, pudo determinar que tanto el correo como su archivo adjunto, son auténticos, que no muestran signos de adulteración y fueron enviados y recibidos como está en el detalle de cada uno de ellos. Por último, respecto de los mensajes de WhatsApp, la Especialista dictamina con absoluta certeza que sí hubo intercambios de Mensajes entre el número asociado a la Aplicación en el Smartphone del Actor y el número +54 9 381 577-0557 agendado en el Smartphone del Actor como "Christian Casa Barrio Psicólogo".

Entonces quedó acreditado el pago de la seña por el contrato de compraventa inmobiliaria (hoy frustrado por razones imputables a los vendedores), y siendo que para que la retención de la suma hubiera estado justificada le incumbía a la parte demandada probar que la operación no se concretó por decisión o culpa del cliente, circunstancia que no fue acreditada, ya que el demandado ni

siquiera concurrió al juicio pese a estar debidamente citado, impone la admisión de la demanda.

Corresponde acoger favorablemente la acción intentada en su contra, con los alcances que se expondrán en los considerandos siguientes.

## V.- Daños

El actor reclama los siguientes rubros:

### 1. Reintegro de la seña y su duplo:

En la causa, conforme ya fuera dicho, quedó acreditado que el actor Sotelo entregó \$100.000 en concepto de seña; que el negocio jurídico se frustró por incumplimiento imputable a los demandados; que no hubo restitución alguna de la suma entregada. Por ello, corresponde aplicar la previsión del art. 1059, disponiendo que los demandados deben reintegrar la suma \$100.000, con más los intereses a tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, que se calcularán desde la fecha del recibo y hasta su efectivo pago. No corresponde multiplicar la suma antedicha en tanto se consideró que la seña tiene carácter confirmatorio y no hay previsión de arrepentimiento.

2. Daño moral: El daño moral, conforme al art. 1738 y 1741 del CCCN, tiene por objeto resarcir la afección espiritual legítima producida por el hecho ilícito, abarcando las repercusiones negativas en la esfera íntima del damnificado, distintas del daño patrimonial. La doctrina enseña que este rubro tiende a brindar un alivio frente a la modificación disvaliosa del espíritu que repercute en la capacidad de entender, querer o sentir de la persona (López Mesa, ob. cit., p. 743).

En autos, la pericia psiquiátrica realizada por el Dr. Martín E. Wilde resulta concluyente en cuanto a que el actor padece un trastorno mixto ansioso-depresivo con componentes psicossomáticos, desencadenado tras la estafa sufrida en la operación de compraventa frustrada. El informe detalla: que el Sr. Sotelo fue sometido a tratamiento psiquiátrico desde octubre de 2019, que a la fecha de la audiencia (26/08/2024) cuenta sólo con alta provisoria, con riesgo de reaparición de la sintomatología, también que requirió medicación específica (Alplax 2 mg cada 8 hs y Aropax 20 mg diarios) y psicoterapia con frecuencia quincenal o semanal según el estadio de la evolución de los síntomas, que el cuadro afectó su vida familiar, laboral y personal, incluso agravando el embarazo de riesgo que atravesaba su esposa.

De este modo, queda plenamente acreditado que el hecho ilícito generó un menoscabo relevante en la salud psíquica del actor, con repercusiones en sus vínculos afectivos y en su desenvolvimiento cotidiano. En consecuencia, el daño moral es procedente. A los fines de la cuantificación, he de tener presente que la pauta a tener en cuenta es la fijada en términos generales en el art. 1741 CCCN donde se precisa que el monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas.

En la situación bajo análisis, estimo justo y razonable conceder un monto de **\$3.000.000** teniendo en cuenta el valor de un viaje al exterior que podría entenderse como una satisfacción sustitutiva del daño irrogado, al que deberá agregársele una tasa de interés moratorio del 6% anual, desde la fecha de la interposición de la demanda y hasta la fecha de esta sentencia; y desde allí hasta su efectivo pago se aplicará la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

3. Daño psicológico: El daño psicológico contempla efectivas disfunciones y trastornos de orden psíquico que alteran la personalidad de la víctima y su vida en relación. Supone una perturbación

patológica de la personalidad de la víctima que altera su equilibrio básico o agrava un desequilibrio precedente. Se configura mediante la alteración de la personalidad, es decir, la perturbación profunda del equilibrio adecuado, requiriendo nexo causal con el hecho dañoso que entrañe una significativa descompensación que perturbe su integración en el medio social.

Para que pueda reconocerse la presencia de daño psíquico que determine minusvalía sobreviniente independiente del daño moral, es preciso que la víctima presente una patología de carácter permanente originada en el hecho generador de la responsabilidad y no una simple sintomatología que sólo aparezca como una modificación significativa del espíritu o sentimientos (Cfr. López Mesa Marcelo J., en Código Anotado con Jurisprudencia, Abeledo Perrot, año 2011, p. 744).

Cabe destacar que el daño psicológico requiere necesariamente de una demostración específica mediante pericia psicológica, atento la especialidad técnica y científica que implica la determinación de su existencia en una persona determinada. Sólo a través de dicho dictamen resulta posible establecer con certeza su diagnóstico, la gravedad del cuadro, su pronóstico y la necesidad de tratamiento, lo que habilita a reconocerlo como un rubro autónomo e independiente del daño moral (CCCC, Concepción, “Guzman Cinthia Fernanda Del Valle Vs. Casares Carolina Del Valle Y Otro S/ Daños Y Perjuicios” Nro. Expte: 263/16 Nro. Sent: 144 Fecha Sentencia 17/09/2020).

En sentido concordante, se ha dicho que “la procedencia del resarcimiento por daño psíquico se evaluará a partir de la prueba pericial psicológica y/o psiquiátrica tendiente a determinar el costo del tratamiento necesario para abordar las consecuencias psíquicas que ha generado el engaño y, en su caso, el grado y alcance de incapacidad sobreviniente. Es así que el certificado adjunto por el actor y desconocido por la demandada no resulta conducente a fin de probar el daño en cuestión, resultando la pericia médica el medio más idóneo a fin de probar el daño aludido” (“L., N. F. vs. M., S. N. s. Daños y perjuicios extracontractual”, CCC Sala I, Azul, Buenos Aires; 09/05/2023; Rubinzal Online; 69805/2022; RC J 1576/23)

En autos, no se ha producido prueba técnica específica (como ser como una pericia médica o psicológica imparcial) que permita determinar con rigor científico la existencia, alcance y proyección del daño psíquico invocado. Mientras que las consideraciones del médico particular tratante han sido valoradas al analizar el rubro daño moral, en consecuencia, el rubro se desestima como rubro autónomo.

#### 4. Gastos en tratamiento psicológico:

La víctima tiene derecho a ser indemnizada “de todos los gastos de curación y convalecencia” (art. 1086 del Código Civil, aplicable en su espíritu por remisión a los arts. 1737, 1738 y concordantes del CCCN), lo que incluye necesariamente la asistencia psiquiátrica y psicológica. Tales erogaciones no deben subsumirse dentro del daño moral, pues se trata de un daño patrimonial indirecto derivado de la necesidad de afrontar un tratamiento destinado a mitigar o revertir las secuelas psíquicas del hecho.

En consecuencia, y en concordancia con el principio de reparación plena consagrado en el art. 1740 CCCN, que impone al responsable la obligación de recomponer integralmente el perjuicio ocasionado, corresponde reconocer al actor una indemnización suficiente que cubra razonablemente los gastos de tratamiento psiquiátrico acreditados en autos, garantizando así que la reparación abarque la totalidad de los daños sufridos”.

En autos compareció el médico psiquiatra tratante del Sr. Sotelo, quien corroboró la versión de los hechos expuesta en la demanda, en cuanto a la atención brindada, la frecuencia y duración del tratamiento. En virtud de ello, lo reclamado por este concepto se aprecia razonable, motivo por el

cual corresponde admitir el rubro y fijar su indemnización en la suma de **\$143.000**. A este monto deberá adicionarse intereses desde la fecha de la carta documento remitida por el actor a Alejandro Rafael Jugo (29/11/2019) hasta el efectivo pago, debiendo aplicarse la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del BNA hasta el efectivo pago.

#### **VI.- Síntesis indemnización**

La demanda prospera por \$100.000 por devolución de seña, \$3.000.000 por daño moral y \$143.000 por tratamiento psiquiátrico. Se rechaza el rubro daño psicológico como daño autónomo, encontrándose incluido en la indemnización en concepto de daño moral.

#### **VII.- Honorarios**

Firme la presente, se regularán los honorarios.

#### **VIII.- Costas**

A los demandados vencidos conforme el principio objetivo de la derrota (art.61 CPCCT), aun cuando no progresen algunos rubros, la demanda prospera en lo sustancial.

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR** a la demanda de daños y perjuicios interpuesta por Cristian Alejandro Sotelo Canovil, DNI 29.958.795, en contra de Alejandro Rafael Jugo, DNI 23.239.674 y Cristian Edgardo Jugo, DNI 24.533.109. En consecuencia, los demandados deberán abonar al actor, en el término de 10 días de ejecutoriada la presente, lo siguiente: \$100.000 por devolución de seña, \$3.000.000 por daño moral y \$143.000 por tratamiento psiquiátrico. A estos montos deberá agregárseles el interés conforme ha quedado indicado al analizar cada rubro, hasta el efectivo pago. Se rechaza el rubro daño psicológico como rubro autónomo encontrándose incluido en la compensación fijada como daño moral.

**II.- COSTAS**, a los demandados, conforme lo considerado.

**III.- UNA VEZ FIRME** la presente Sentencia, se regularán los honorarios.

**IV.- OPORTUNAMENTE**, devolver la documentación original, previa conformidad del art. 35 Ley 5480.

**HÁGASE SABER.**

Dra. Mirta Estela Casares

-Jueza Civil y Comercial Común de la VII° Nom.-

Actuación firmada en fecha 03/09/2025

Certificado digital:  
CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.